

---

# ***Thye og Abildgaard ApS***

Østboulevarden 11 B, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 35 41 44 60

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/11 2016

Morten Thye  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Thye og Abildgaard ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. november 2016

## Direktion

Morten Thye  
direktør

## Bestyrelse

Erling Abildgaard  
formand

Morten Thye

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Thye og Abildgaard ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Thye og Abildgaard ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 30. november 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor

Rasmus Møllergaard Stenskrog  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Thye og Abildgaard ApS  
Østboulevarden 11 B  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 41 44 60  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Bestyrelse**

Erling Abildgaard, formand  
Morten Thye

**Direktion**

Morten Thye

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

**Advokat**

DELACOUR

**Pengeinstitut**

Nykredit

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og alt efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.051.394, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.758.904.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet yderligere 1 ejendom og efterfølgende afstået 3 ejendomme. Selskabet har i 2014/15 indgået to købsaftaler vedrørende 2 ejendomme, som først overtages på et senere tidspunkt.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.481.645</b>	<b>17.660.935</b>
Personaleomkostninger	1	-1.800.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.681.645</b>	<b>17.660.935</b>
Andre finansielle indtægter		200.325	1.229
Andre finansielle omkostninger		-472.259	-430.248
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.409.711</b>	<b>17.231.916</b>
Skat af årets resultat	2	-358.317	-3.929.868
<b>Årets resultat</b>		<b>1.051.394</b>	<b>13.302.048</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		16.000.000	0
Overført resultat		-14.948.606	13.302.048
		<b>1.051.394</b>	<b>13.302.048</b>



## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		0	60.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>0</b>	<b>60.400.000</b>
Andre tilgodehavender		878.836	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>878.836</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>878.836</b>	<b>60.400.000</b>
Andre tilgodehavender		3.663.688	2.800.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.663.688</b>	<b>2.800.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.421.685</b>	<b>2.719.121</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.085.373</b>	<b>5.519.121</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.964.209</b>	<b>65.919.121</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.678.904	16.627.510
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1.758.904</b>	<b>16.707.510</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	4.194.429
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>4.194.429</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	24.352.010
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>24.352.010</b>
Kreditinstitutter		0	4.883.318
Selskabsskat		5.181.700	628.954
Anden gæld		1.023.605	15.152.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.205.305</b>	<b>20.665.172</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.205.305</b>	<b>45.017.182</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.964.209</b>	<b>65.919.121</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.800.000	0
	<u>1.800.000</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4.552.746	628.954
Årets udskudte skat	-4.194.429	3.300.914
	<u>358.317</u>	<u>3.929.868</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		41.280.223
Tilgang i årets løb		8.414.334
Afgang i årets løb		-49.694.557
Kostpris 30. juni		<u>0</u>
Værdireguleringer 1. juli		19.119.777
Årets tilbageførte værdireguleringer		-19.119.777
Værdireguleringer 30. juni		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<u>0</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodeha- vender
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	0
Tilgang i årets løb	878.836
Kostpris 30. juni	<u>878.836</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>878.836</u></b>

Andre tilgodehavender vedrører omkostninger til ejendomme som først overtages på et senere tidspunkt.

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	80.000	16.627.510	16.707.510
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-16.000.000	-16.000.000
Årets resultat	0	1.051.394	1.051.394
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>1.678.904</u></b>	<b><u>1.758.904</u></b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	24.352.010
Langfristet del	0	24.352.010
Inden for 1 år	0	0
	<b>0</b>	<b>24.352.010</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Thye og Abildgaard ApS har forpligtet sig til at overtage 2 ejendomme.

Købesummen for den første ejendom udgør DKK 60 mio, og overtagelsesdatoen er foreløbig fastsat til den 1. januar 2019. Der er en række betingelser knyttet til overtagelsen af ejendommen, som skal være opfyldt, herunder vedtagelse af en ny lokalplan.

Købesummen for den anden ejendom udgør DKK 58 mio. Der er en række betingelser knyttet til overtagelsen af ejendommen, som skal være opfyldt, herunder vedtagelse af en ny lokalplan. Ejendommen skal overtages senest 60 dage efter datoen for vedtagelse af en ny lokalplan. Såfremt lokalplanen ikke gennemføres og handlen derfor ikke gennemføres er Thye og Abildgaard ApS forpligtet til at betale en bod på DKK 1 mio. til sælger.

### Diverse

Likvider TDKK 100 vedrører indestående på deponeringskonto.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Thye og Abildgaard ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

# Regnskabspraksis

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Regnskabspraksis

For enkelte ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommens grundværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør år.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter forudbetalte købsomkostninger vedrørende ejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.